Flecken Dahlenburg

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Satzung

Ausgearbeitet im Auftrag des Flecken Dahlenburg durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Planung…….. 4
2 Lage und Begrenzung des Plangebiets……... 5
3 Derzeitige Situation……. 5
4 Übergeordnete und bestehende Planungen……... 6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)…… 6
4.2 Flächennutzungsplan (FNP)…… 7
5 Städtebauliches Konzept…… 8
5.1 Bebauungskonzept…….. 9
5.2 Grünkonzept…….. 9
5.3 Erschließungs- und Verkehrskonzept…….. 9
5.4 Entwässerungskonzept…….. 10
6 Festsetzungen……..……. 10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung…… 10
6.2 Verkehr…… 11
6.3 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen…… 11
6.4 Oberflächenentwässerung……. 11
6.5 Grünordnung……. 11
6.6 Örtliche Bauvorschrift…… 11
7 Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit……..……. 12
7.1 Schutzgut „Mensch“…….. 12
7.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“……. 12
7.3 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“…… 14
7.4 Schutzgut „Luft und Klima“…….. 14
7.5 Schutzgut „Landschaft“……. 15
7.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“…… 15
7.7 Zielkonzept Landschaftsrahmenplan…… 15
8 Sonstige Hinweise…….. 16
8.1 Brandschutz 16
8.2 Bodendenkmalpflege…….. 16
8.3 Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch 17
9 Bauleitplanerisches Verfahren…….. 17

ÜBERSICHTSPLAN

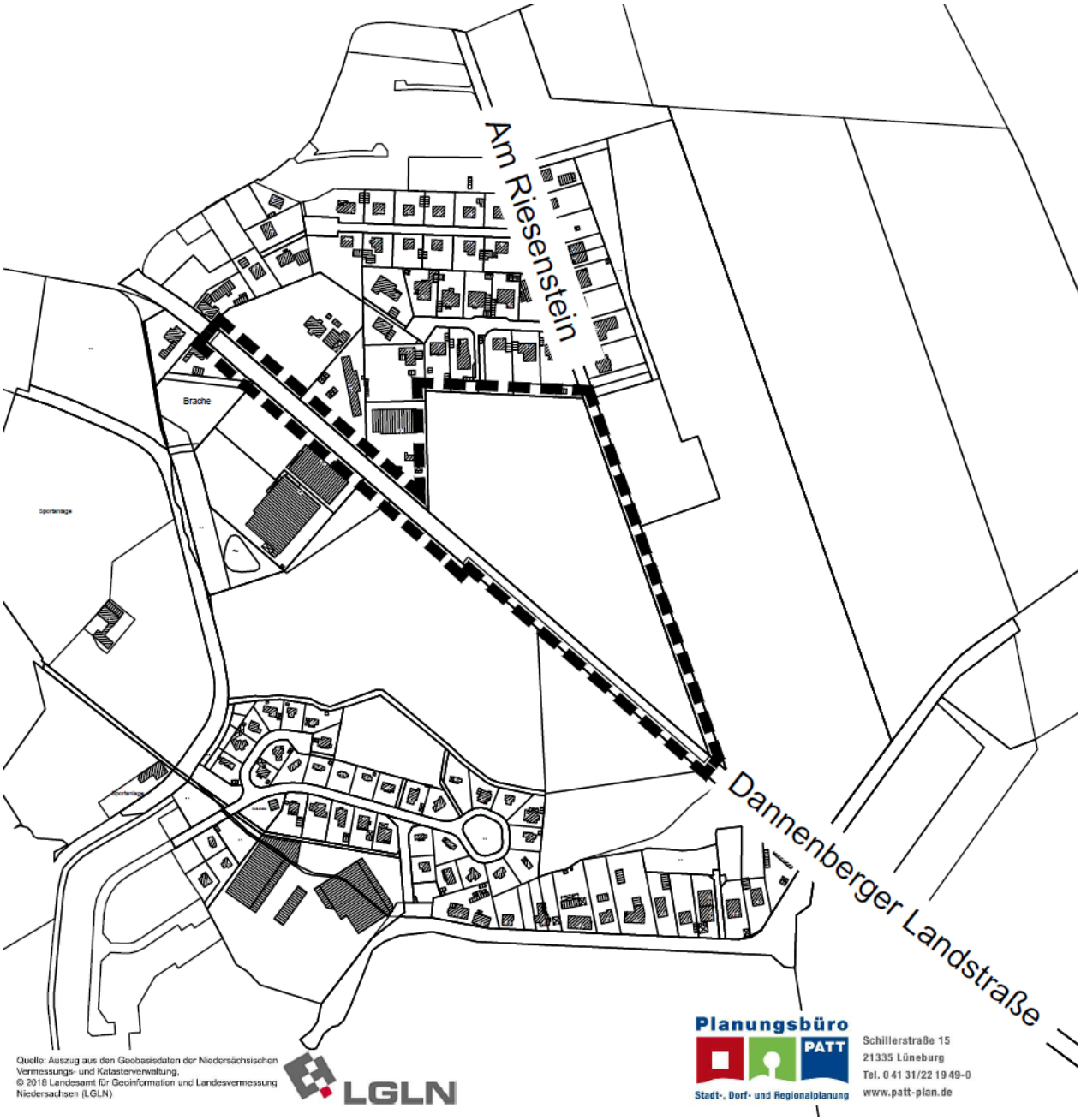

Abb. 1: Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Planungsbüro Patt auf Kartengrundlage des LGLN

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Flecken Dahlenburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Dannenberger Landstraße – Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift die behutsame Weiterentwicklung des Siedlungskörpers im Südosten Dahlenburgs. Da in Dahlenburg zur Zeit keine Flächen für eine aktive Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen, andererseits aber eine Nachfrage an Wohnbauflächen vor allem auch aus der eigenen Bevölkerung vorhanden ist, wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt neuen Wohnraum zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Siedlungserweiterung zu gewährleisten um somit dem negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken.

Grundlage für den Bebauungsplan stellt der beiliegende städtebauliche Entwurf (Stand: April 2019) dar, der eine Siedlungserweiterung nordöstlich der Dannenberger Landstraße skizziert.

Die Planung schließt südlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neu-Buendorf“ an. Mit der Planung soll unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll weiterentwickelt werden. Vor allem aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungszusammenhanges zwischen den Ortsteilen Neu-Buendorf und Buendorf bietet sich die genannte Fläche für eine behutsame wohnbauliche Entwicklung an, die deshalb auch im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dahlenburg bereits so vorgezeichnet ist. Eine Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich ist erforderlich, da im Bestand für eine aktive Siedlungsentwicklung gegenwärtig keine Flächenreserven (z.B. Baulücken oder Leerstände) – aufgrund privater Besitzverhältnisse – zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen“) aufgestellt.

Die notwendigen Anwendungsvoraussetzungen werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm. Gemäß geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan liegt die zulässige Grundfläche bei rund 6.542 m².

Wohngebiet (Nordwest)	6.512 m²
Wohngebiet (Ost)	4.455 m²
Wohngebiet (Südwest)	5.054 m²
Wohngebiet (Mitte)	4.455 m²
Gesamtfläche (WA)	21.806 m²

<u>Berechnung der zulässigen Grundfläche:</u>
21.806 m² x 0,3 (GRZ) = **6.542 m²**

- Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH / EU-Vogelschutzgebiete).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Umweltbericht) kann verzichtet werden.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist Teil des engeren Siedlungsbereiches des Flecken Dahlenburg und befindet sich im Südosten von Dahlenburg zwischen den Ortsteilen Neu Buendorf und Buendorf. Es liegt nordöstlich der Straße „Dannenberger Landstraße“ und südwestlich der Straße „Am Riesenstein“. Außerdem umfasst es Teilbereiche der Dannenberger Landstraße. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 36.337 m².

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze, unterbrochene Linie dargestellt.

3. DERZEITIGE SITUATION

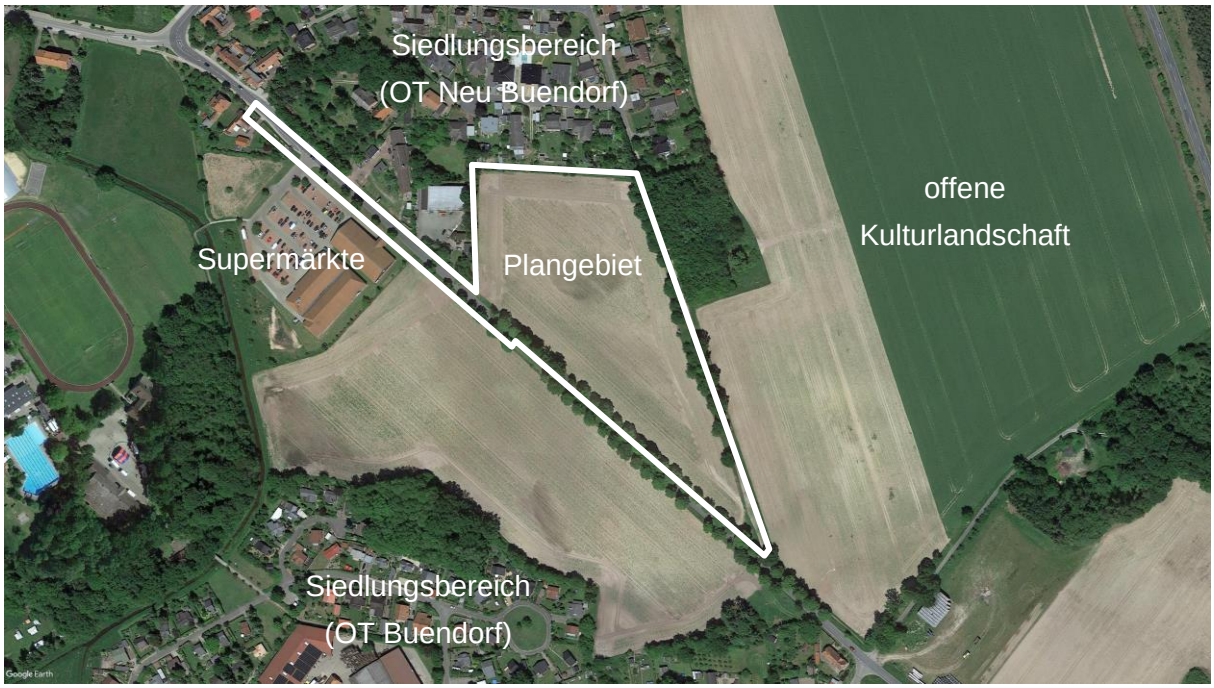

Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, Abrufdatum: 06.05.2019

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau geprägt. Entlang der angrenzenden Straßen (Dannenberger Landstraße und Am Riesenstein) befinden sich erhaltenswürdige, straßenbegleitende Laubbaumbestände.

In nordwestlicher Richtung schließt sich der Siedlungsbereich Dahlenburgs (Ortsteil Neu Buendorf) mit überwiegender Wohnnutzung und Einzelhausbebauung an. Westlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei Supermärkte und ein Metallwarenhandel. Östlich der Straße „Am Riesenstein“ und westlich der Dannenberger Landstraße schließen sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen an.

Boden und Gelände: Laut Bodenübersichtskarte des Niedersächsischen Bodeninformationssystems handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Boden vom Typ Pseudogley. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Boden vom Typ Braunerde-Podsol. Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf. Aufgrund dieses Gefälles fließt Oberflächenwasser in südliche Richtung ab.

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

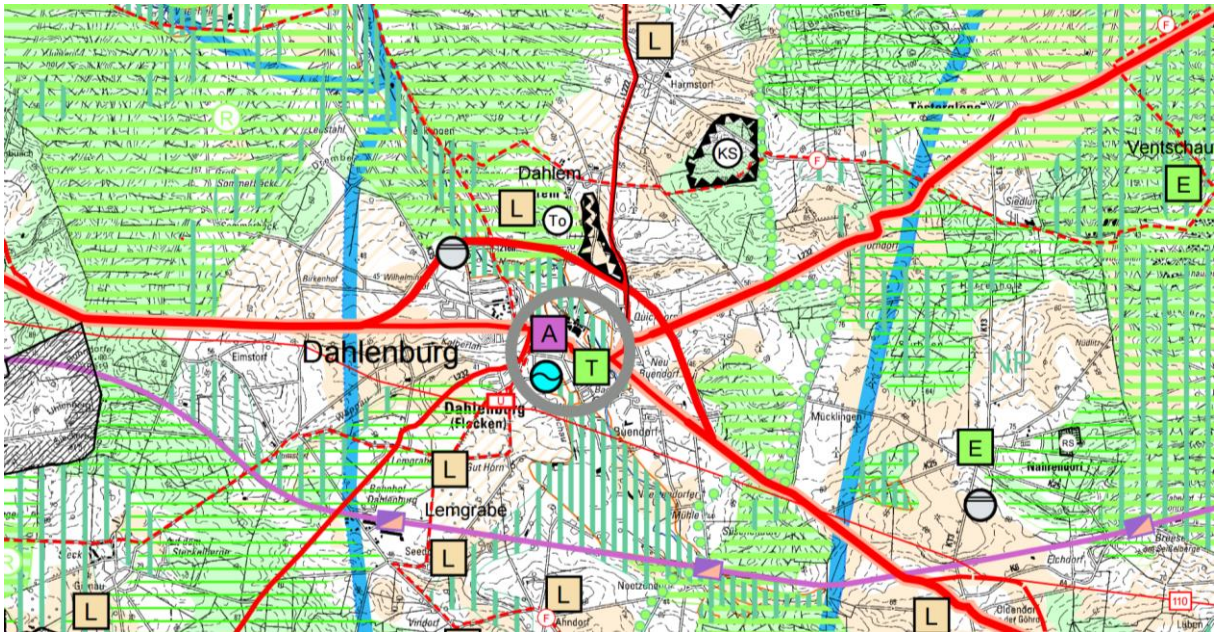

Abb. 3: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg (Ausschnitt)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

Der Ortsteil Dahlenburg stellt nach der regionalen Raumordnung ein Grundzentrum dar, welchem verschiedene Aufgaben zugeordnet sind. Eine Schwerpunktaufgabe stellt die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dar. Diese Aufgabe ist in Zusammenhang mit den überörtlich bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben zu sehen, die sich in Dahlenburg angesiedelt haben.

Weiterhin ist im Ortsteil Dahlenburg eine ausreichende Wohnraumversorgung vorzusehen, die im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen im ländlichen Raum stehen sollen. Mit dem Bebauungsplan wird die Wohnraumversorgung in unmittelbarer Nähe zum Grundzentrum also dem Ortsteil Dahlenburg verbessert. Die verbesserte Wohnraumversorgung kann ebenfalls als ein stärkender Faktor für lokale Ökonomie betrachtet werden, da die dort Zuziehenden u.U. auch in der Region arbeiten.

Gemäß Kapitel 2.1 14 RROP ist im Ortsteil Neu-Buendorf eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Diese bemisst sich am Bedarf, der sich aus der erwarteten natürlichen Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale

im Bestand ergibt. Insbesondere im Hinblick auf die Flächenpotenziale im Bestand zeigt sich, dass im Flecken Dahlenburg keine Flächenreserven (z.B. Baulücken oder Leerstände) kurzfristig zur Verfügung stehen, da sich mögliche Potenziale (z.B. Baulücken oder Leerstände) überwiegend im Privatbesitz befinden und der Siedlungsentwicklung nicht zugänglich sind. Durch eine von dem Flecken Dahlenburg gesteuerte und bedarfsgerechte Grundstücksvergabe kann eine behutsame wohnbauliche Entwicklung in Neu-Buendorf gewährleistet werden.

Die Dannenberger Landstraße ist eine Straße von regionaler Bedeutung, während die nördlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße 216 eine Straße von überregionaler Bedeutung ist. Der Busverkehr in Dahlenburg ist regional bedeutsam und führt ebenfalls entlang der Dannenberger Straße und somit entlang des Plangebiets. Im Rahmen der regionalen Raumordnung bleibt es Ziel die ÖPNV-Versorgung in Dahlenburg zu verbessern.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

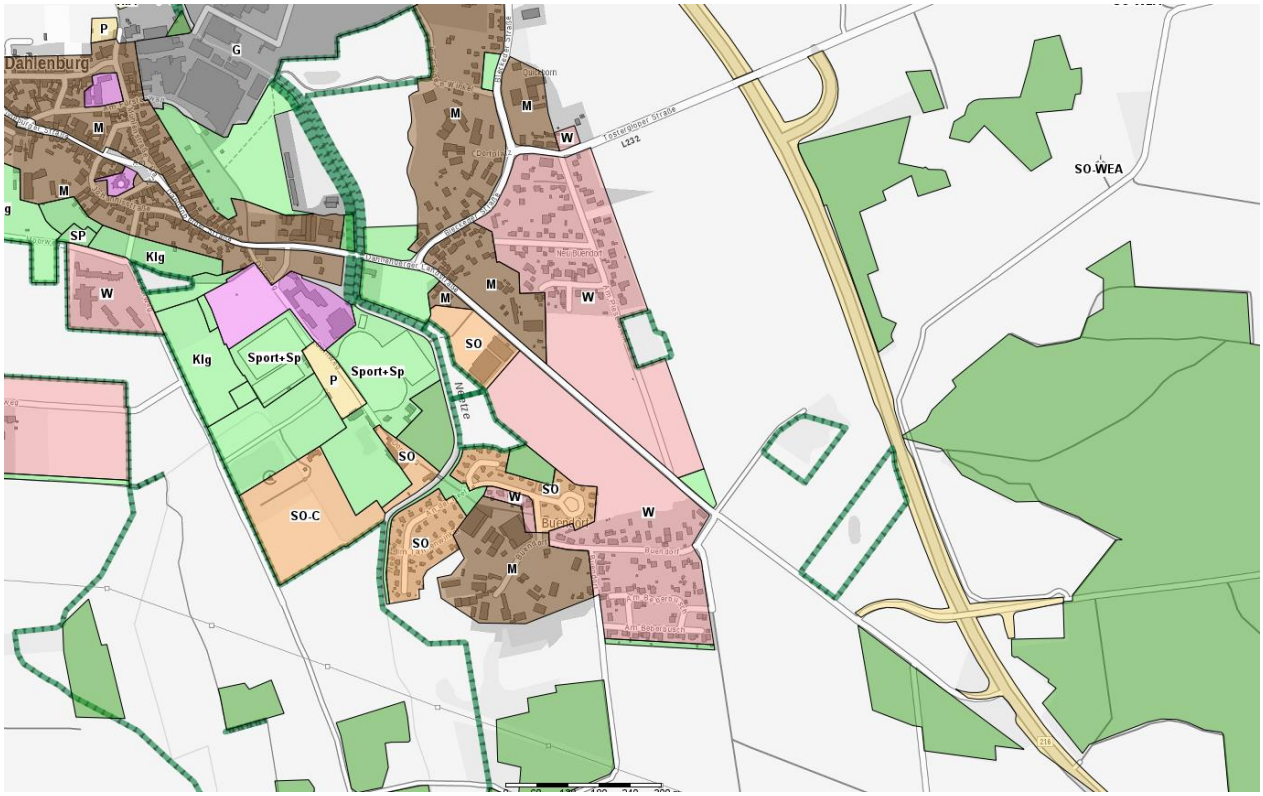

Abb. 4: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dahlenburg (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dahlenburg stellt im Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Zielvorgaben des Flächennutzungsplans werden mit der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt auf Kartengrundlage des LGLN

5.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen variieren in der Regel zwischen 600 m² und 750 m², wobei vereinzelt auch größere Grundstücke mit einer Grundstücksgröße bis zu ca. 1000 m² vorgesehen sind. Die geringe Mindestgrundstücksgröße ermöglicht eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist eine zweigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich. Insgesamt wird mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans der Bau von etwa 37 Wohneinheiten ermöglicht.

5.2 Grünkonzept

Der Entwurf stellt den überwiegenden Erhalt des prägenden Baumbestandes durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen sicher. Mit dem Anger erhält das Baugebiet eine zentrale Grünfläche, welche teilweise als Spielplatz ausgebaut wird und daneben auch der nachbarschaftlichen Kommunikation dient. Straßenbegleitgrün mit klein- bis mittelkronigen Laubbäumen und die naturnahe Ausgestaltung des Regensickerbeckens vervollständigen das Grünkonzept.

5.3 Erschließungs- und Verkehrskonzept

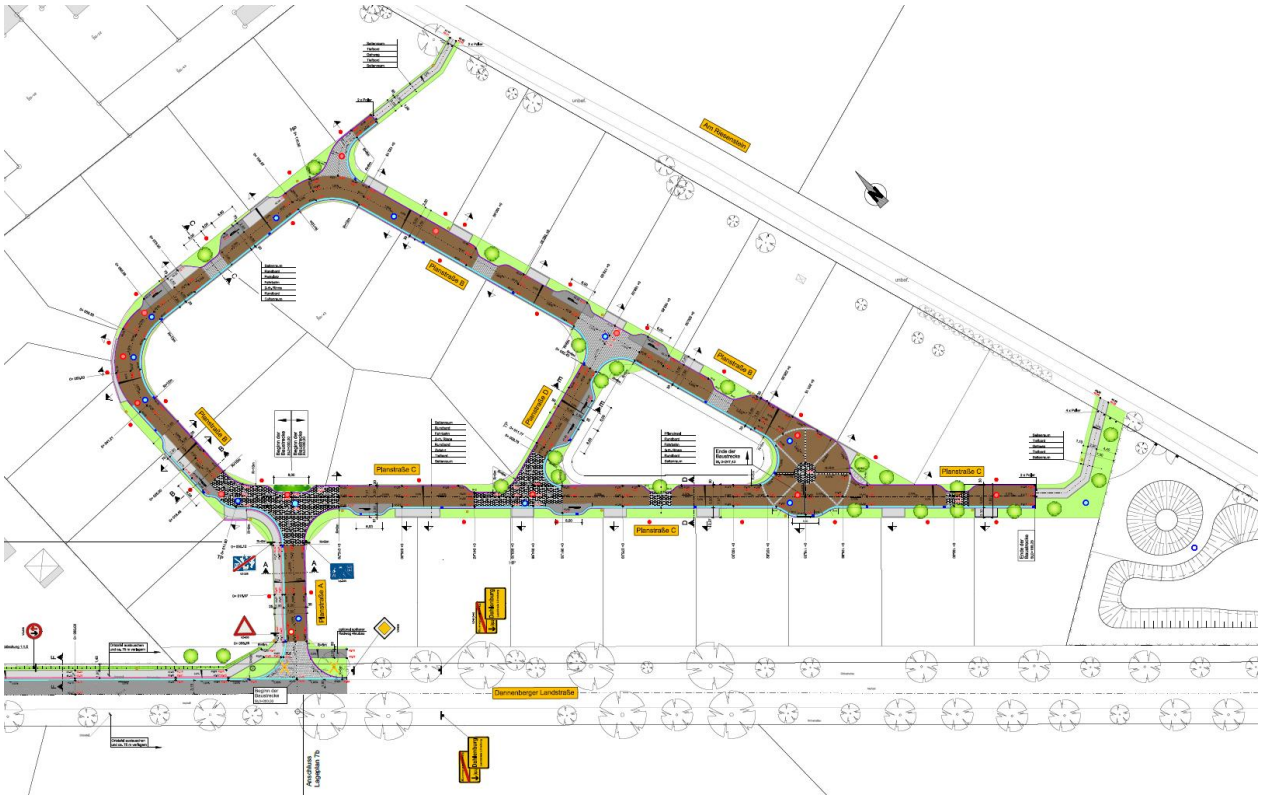

Abb. 6: Erschließungsplan (Innere Erschließung), Quelle: IWU, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Dannenberger Landstraße. Innerhalb des Plangebiets sind ringförmig angeordnete Anwohnerwege vorgesehen, welche die einzelnen Grundstücke erschließen. Die südöstliche Verbindung zur Straße „Am Riesenstein“ wird zunächst nur für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut. Im Falle einer zukünftigen Siedlungsentwicklung östlich der Straße „Am Riesenstein“ ist ein Ausbau für Kraftfahrzeuge

möglich. Die nördliche Anbindung an die Straße „Am Riesenstein“ ist hingegen dauerhaft als Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Nördlich der Dannenberger Landstraße ist ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg geplant, welcher an das örtliche Wegenetz angeschlossen wird. Zur besseren Anbindung des neuen Siedlungsteils wird die bestehende Bushaltestelle an der Dannenberger Landstraße auf die Höhe des Supermarktes verlegt. Die Haltestelle dient durch die Fahrbahneinengung gleichzeitig als Querungshilfe für Fußgänger und als Verkehrsberuhigungsmaßnahme.

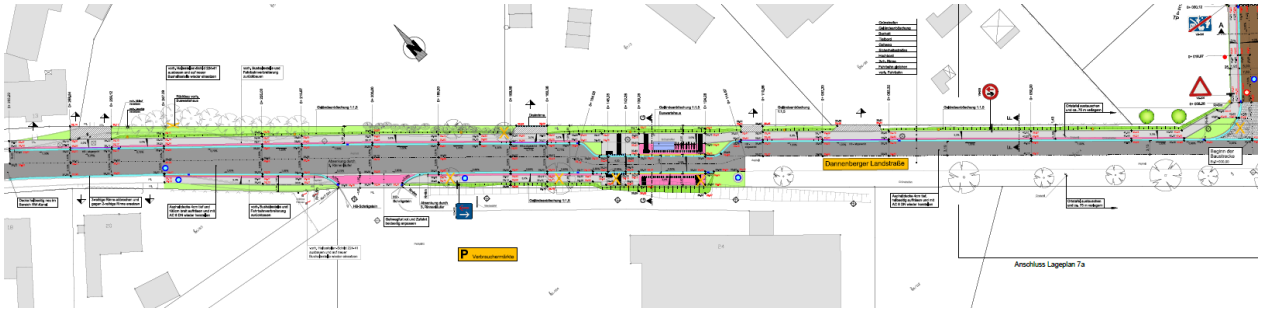

Abb. 7: Erschließungsplan (Danneberger Landstraße), Quelle: IWU, Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik

5.4 Entwässerungskonzept

Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt die Entwässerung über 2-reihige Rinnen und Straßenabläufe, welche das abfließende Oberflächenwasser in das südöstlich gelegene Regensickerbecken führen.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwei Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) fest, um die wohnbauliche Entwicklung der Fläche zu ermöglichen. Da das Gebiet schwerpunktmäßig der Wohnraumversorgung dient und der Bebauungsplan deshalb gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sind innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Innerhalb des Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird dabei für einzelne Wohngebäude (Einzelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten, für aneinandergebaute Wohngebäude, die durch eine Grundstücksgrenze getrennt werden (Doppelhäuser) auf 1 Wohneinheit pro Wohngebäude (also pro Doppelhaushälfte) begrenzt. Damit fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur des Ortsteils Neu Buendorf. Auch die Grundflächenzahl von 0,3, die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe orientieren sich an den bestehenden Siedlungsstrukturen der Umgebung. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind auch zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise zulässig, um dem Bedarf an Mehrfamilienhäusern gerecht zu werden. In beiden Wohngebieten dürfen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten. Dies ermöglicht eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die sich gleichzeitig in das vorhandene Siedlungsbild einfügt. Die zulässi-

ge Sockelhöhe (OKFF) wird auf max. 0,2 m über dem höchsten Höhenfestsetzungspunkt des an das Grundstück angrenzenden Planstraßenabschnitts festgesetzt, um ein an das natürliche Geländerelief angepasstes Siedlungsbild zu gewährleisten. Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse können zugelassen werden.

6.2 Verkehr

Neben den Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Baugebiets werden auch Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dies betrifft die nordöstliche Anbindung an die Straße „Am Riesenstein“ sowie die nördliche Rand Seite der Dannenberger Landstraße. Hierdurch soll der Fuß- und Radverkehr am südöstlichen Ortsausgang gestärkt werden.

6.3 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes im Bereich der öffentlichen Straßenräume werden Mindestabstände von Garagen, Carports und Nebenanlagen von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aus gleichem Grund werden die maximale Anzahl von Zu- und Ausfahrten sowie deren Dimensionierung begrenzt.

6.4 Oberflächenentwässerung

Um unbelastetes Niederschlagswasser möglichst vor Ort zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen, erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung. Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. Darüber hinaus erfolgt, wie benannt, auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Entwässerung über 2-reihige Rinnen und Straßenabläufe, welche das abfließende Oberflächenwasser in das südöstlich gelegene Regensickerbecken führen. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein Bodengutachten geprüft. Selbst hinsichtlich eines Teilbereichs des Plangebiets mit nur eingeschränkter Versickerungsfähigkeit ist eine Flächen- und Muldenversickerung, ggf. unterstützt durch leichten Bodenaustausch, umsetzbar. Auf Grundlage der Bemessung der Kanäle und der Versickerungsanlage können bei Bedarf noch einzelne Grundstücke an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

6.5 Grünordnung

Zur Sicherung des erhaltenswerten Laubbaumbestandes entlang der Straße „Am Riesenstein“, wird eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die Bäume entlang der Dannenberger Landstraße werden mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs in das Baugebiet ebenfalls mit Erhaltungsgeboten belegt. Die zentrale Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt, um einen multifunktionalen, öffentlichen Grünraum zu schaffen. Die ökologische Wertigkeit des Regensickerbeckens wird durch die Festsetzung einer naturnahen Ausgestaltung erhöht. Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums sind mindestens 20 klein- bis mittelkronige Laubbäume entlang der Planstraßen zu pflanzen.

6.6 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift greift die wesentlichen in Dahlenburg vorhandenen Gestaltelemente wie Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterialien auf. Die Festsetzungen sind so

gewählt, dass sich die neue Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Gleichzeitig gewährt sie einen ausreichenden Spielraum zur Gestaltung der Neubauten.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

Die Planung wird gem. § 13 b BauGB als Bebauungsplan, der sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, eingestuft. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt. Es wird deshalb auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Die Eingriffe gelten nach den Bestimmungen des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planungen darzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung folgende Auswirkungen:

7.1 Schutzgut „Mensch“

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet. Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüche und Staub. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

7.2 Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

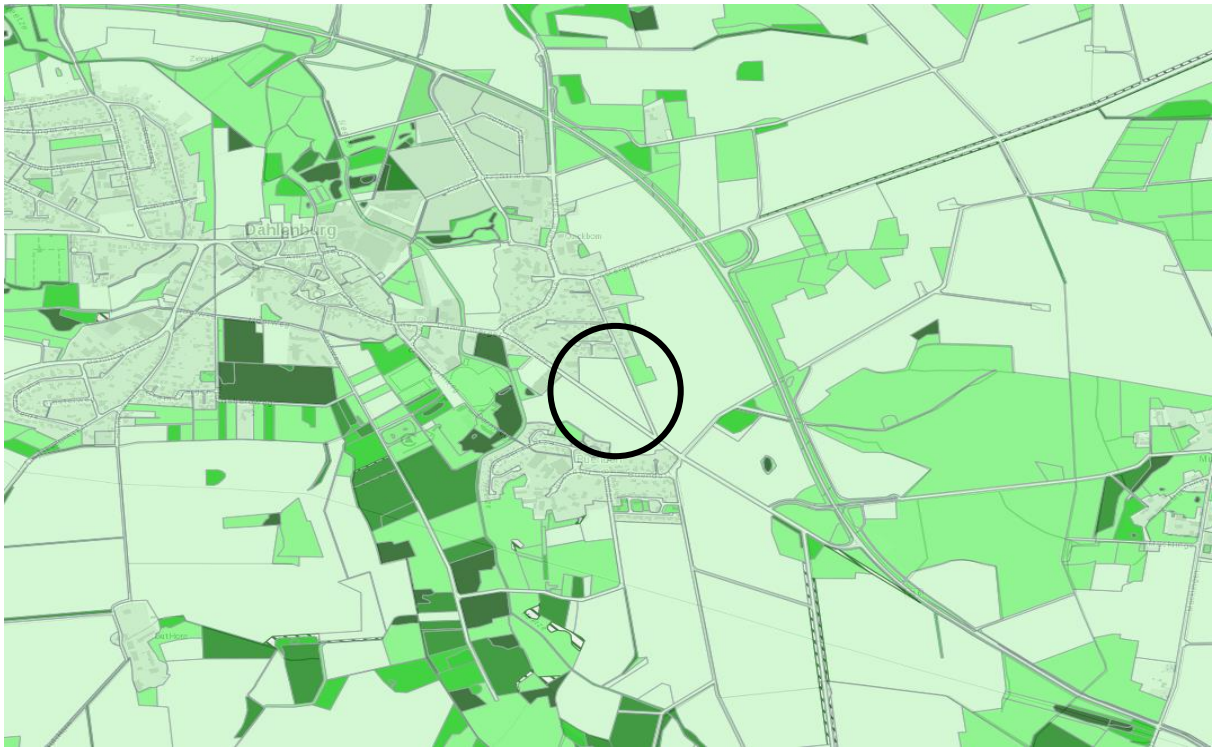

Abb. 8: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Biotoptypenbewertung (hellgrün = geringe Bedeutung)

Durch die Planung werden vormals ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden und Verkehrsflächen überführt. Ackerflächen haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Da es sich jedoch im Verhältnis zu den verbleibenden Ackerflächen um einen geringen Flächenverlust handelt, können die Tiere teilweise auf die benachbarten Flächen

ausweichen. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes wird nicht mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Pflanzenarten gerechnet. Es liegen derzeit keine Hinweise für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, der EG-Artenschutzverordnung und der Bundesartenschutzverordnung vor. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung aus Artenschutzgründen eine insektenfreundliche Beleuchtung berücksichtigt werden soll. Insbesondere am Ortsrand und im Übergang zu freien Landschaft soll eine Beeinträchtigung durch insektenanziehende Lichtquellen vermieden werden. Zudem können im Sinne einer Aufwertung des Lebensraums Nisthilfen für Vögel, beispielsweise in den Alleebäumen, aufgestellt werden. Auch dies wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Erhaltenswerte Laubbaumbestände werden durch die Planung fast vollständig bauleitplanerisch gesichert. Lediglich im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Dannenberger Landstraße müssen zwei Bäume gefällt werden müssen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen deswegen Ersatzpflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen in Pflanzlücken entlang der Dannenberger Landstraße durch die Gemeinde. Die folgende Abbildung zeigt die Verortung der Ersatzpflanzungen (hellgrün gefärbte Kreise).

Abb. 9: Luftbild, Quelle: Google Earth, Abrufdatum: 18.08.2019 - Ersatzpflanzungen

Mit den festgesetzten Grünflächen (Anger und Regenrückhaltebecken) sowie dem Anpflanzgebot von Straßenbäumen werden darüber hinaus zum Teil höherwertige Biotoptypen geschaffen. Es werden insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

7.3 Schutzgut „Fläche, Boden und Wasser“

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund des Entwässerungskonzepts (Versickerung oder Verdunstung auf den Grundstücken, Regensickerbecken) ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen, da das anfallende Oberflächenwasser trotzdem vor Ort weiter versickern soll. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche und Boden“ ist hingegen als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Sie gilt gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.4 Schutzgut „Luft und Klima“

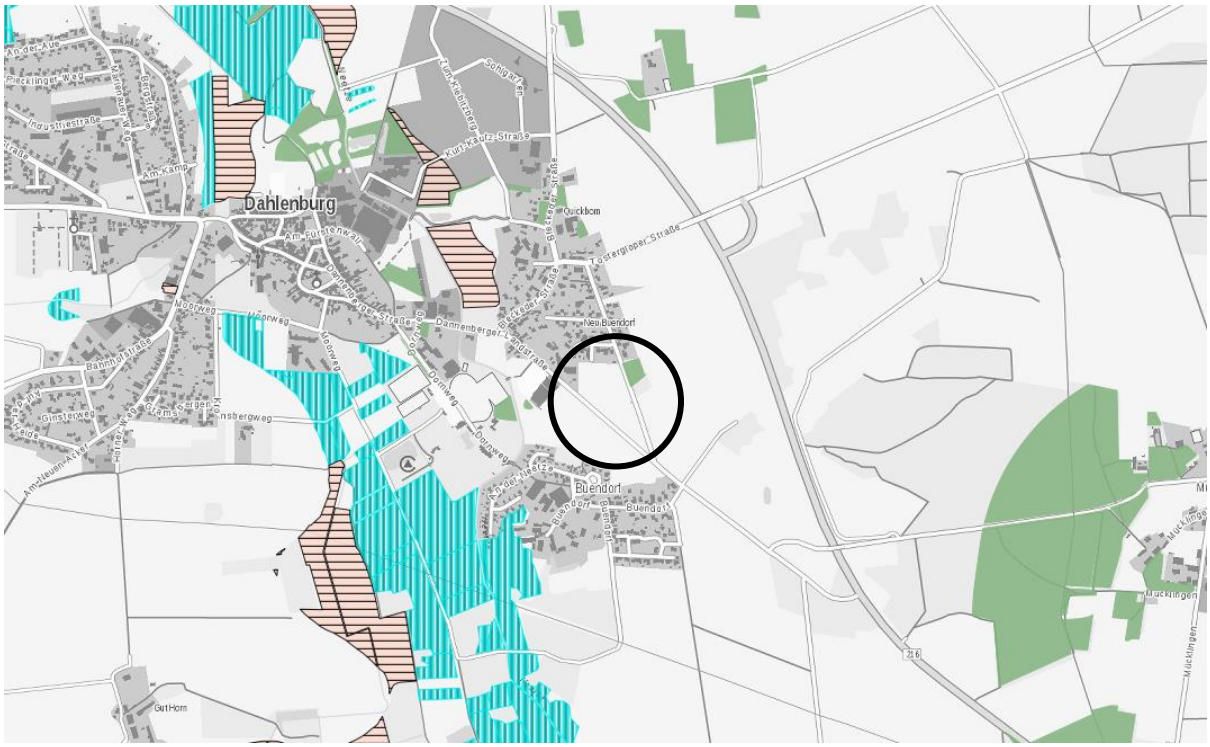

Abb. 10: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Teilplan: Luft und Klima

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen Gerüchen, Staub und CO2-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

7.5 Schutzgut „Landschaft“

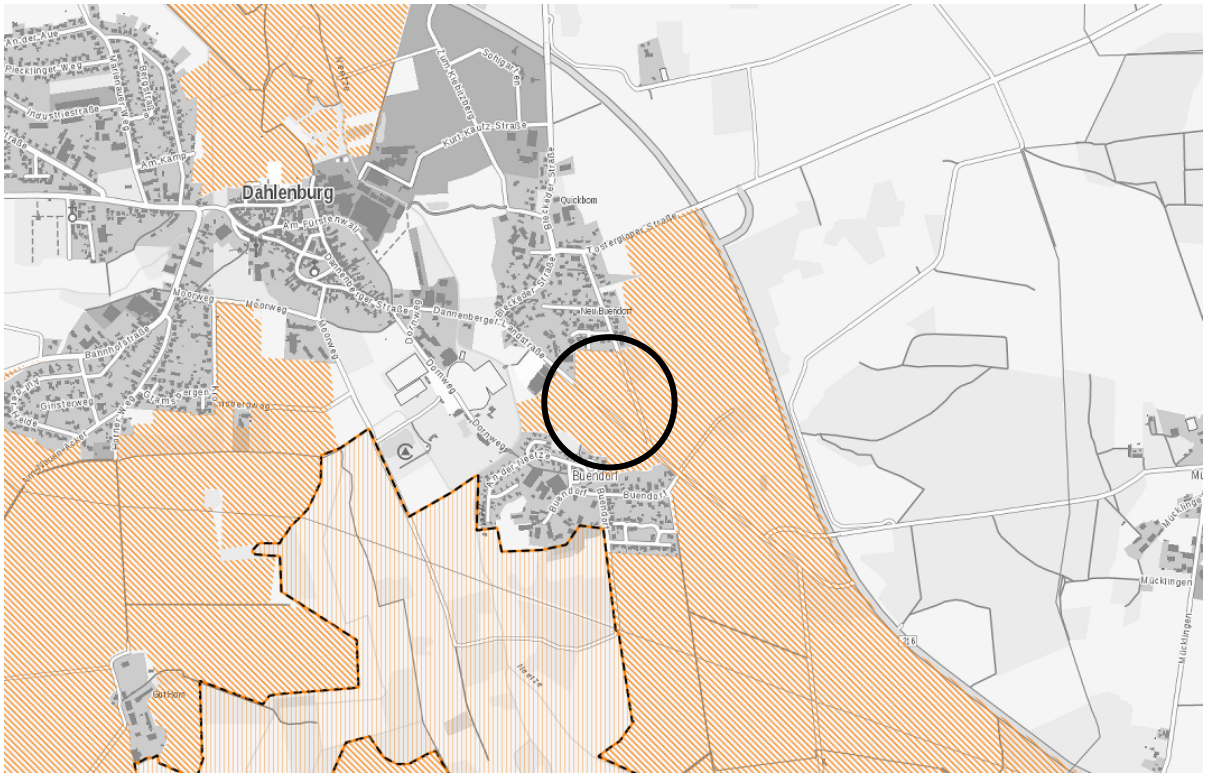

Abb. 11: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Landschaftsschutzgebiete und LSG-würdige Gebiete

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg weist das Plangebiet als landschaftsschutzgebietwürdige Fläche aus. Durch die Planung wird die Fläche dauerhaft in ihrer bisherigen Eigenart als ackerbaulich geprägte Kulturlandschaft verändert. Gleichzeitig ist das Plangebiet durch die angrenzenden Siedlungskörper baulich vorgeprägt. Die landschaftsprägenden Laubbaumbestände entlang der Dannenberger Landstraße und der Straße „Am Riesenstein“ werden zudem durch die Erhaltungsgebote bauleitplanerisch gesichert. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ als nicht erheblich und vertretbar zu bewerten.

7.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potentiell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden. Im Zuge der Einrichtung der Baustraßen sind Prospektionen durchzuführen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

7.7 Zielkonzept Landschaftsrahmenplan (LRP)

Gemäß dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans bestehen gemäß Planzeichnung folgende Ziele für die Fläche des Plangebiets:

- Förderung der Strukturvielfalt
- LSG-würdiges Gebiet
- Freihaltung von Landschaftsräumen/ keine Zerschneidung durch Verkehrsinfrastrukturen

Der Landschaftsrahmenplan ist hierbei als reiner Fachplan zu werten, der z.B. nicht die bauleitplanerische Festlegung der Samtgemeinde Dahlenburg berücksichtigt, nachdem das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Flecken berücksichtigt dennoch die Ziele des LRP, indem die vorhandenen wertvollen Biotopbereiche innerhalb des Plangebietes erhalten und weiterentwickelt werden (Bäume und Sträucher entlang des Weges Am Riesenstein) und indem die vorhandene Allee n der Dannenberger Landstraße durch Neupflanzung von 5 weiteren Bäumen wieder ergänzt wird.

8. SONSTIGE HINWEISE

8.1 Brandschutz

Der Landkreis weist auf Folgendes hin: „Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Sollte die erforderliche Löschwassermenge ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden können, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.“

8.2 Bodendenkmalpflege

Der Landkreis weist auf Folgendes hin: „Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollte die Anlage der Straßen durch einen archäologischen Sachverständigen begleitet werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806. Die Arbeiten müssen mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel erfolgen. Anhand dieser Voruntersuchungen entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wo-chen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).“

8.3 Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch

Der Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch gibt folgenden Hinweis: „Die Trinkwasserversorgung für das geplante […] [Baugebiet] kann vom vorhandenen Leitungsnetz aus erweitert und entsprechend versorgt werden. Dazu ist es erforderlich, dass wir die geplanten fußläufigen Verbindungen zur Straße „Am Riesenstein“ für unsere Leitungstrassen nutzen können.“

9. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 28.06.2017 hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Dahlenburgs die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Dannenberger Landstraße - Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt, sodass eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht zwingend vorgeschrieben ist. Zur Schaffung einer größtmöglichen Transparenz wurden diese Verfahrensschritte dennoch durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom 24.08.2017 bis zum 29.9.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.08.2017 und Frist bis zum 29.09.2017. Am 04.06.2019 hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Dahlenburg die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019, gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am …….. hat der Rat des Flecken Dahlenburg nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.